FAQ TKG/Betriebskosten (Telekommunikationsmodernisierungsgesetz)

Stand: 25.05.2021

Wichtiger Hinweis: Die nachfolgenden Antworten stellen mit Sorgfalt formulierte generelle rechtliche Hinweise dar. Aufgrund spezifischer vertraglicher Regelungen und abweichender individueller Sachverhalte müssen die Antworten jedoch stets im Einzelfall überprüft werden.

1. Wichtige Hinweise noch vor Inkrafttreten der Neuregelungen

1.1. Sollten generell laufende Gestattungsverträge auf Sammelinkassobasis jetzt verlängert werden?

Jede Verlängerung bedarf einer genauen vertraglichen und technischen Prüfung im Einzelfall. Sofern Gestattungsverträge auf Sammelinkassobasis über den 30.6.2024 hinaus verlängert werden sollen, sollte in jedem Fall geregelt werden, wie diese Verträge im Hinblick auf die Änderungen der Betriebskostenverordnung spätestens mit Wirkung zu diesem Datum umgestellt werden.

1.2. Aktuell kommen diverse Telekommunikationsunternehmen auf Wohnungsunternehmen zu und bieten unter kurzer Fristsetzung eine "kostenfreie" Ausstattung der Gebäude mit Glasfasernetzen an. Sollten Wohnungsunternehmen hier schnell "zugreifen"?

Nein. Die Seriosität und Sinnhaftigkeit dieser Angebote im Einzelfall kann erst nach genauer Prüfung der derzeitigen technischen Ausstattung und vertraglichen Situation des Wohnungsunternehmens und des neu angebotenen Vertragswerks beurteilt werden. Da davon auszugehen ist, dass in den seltensten Fällen mehr als ein Glasfasernetz in den Gebäuden errichtet wird und auch ein Wechsel des Netzbetreibers hohen Hürden ausgesetzt ist, sollte vor der Errichtung eines Glasfasernetzes genau überlegt werden, mit welchem Partner und auf der Basis welchen Versorgungsmodells die Versorgung erfolgen soll. Nach vorläufiger Bewertung weisen die angebotenen Verträge zudem vielfach erhebliche Regelungslücken auf, so dass eine rasche Unterzeichnung ohne vorherige Einzelfallprüfung im Regelfall nicht empfehlenswert ist. Von möglichen Einzelfällen abgesehen besteht für Wohnungsunternehmen generell auch kein kurzfristiger Handlungsdruck. In jedem Fall sind Wohnungsunternehmen weiterhin gut beraten, sich an die für das Unternehmen bisher geltenden Gepflogenheiten und Regeln für Preisabfragen und Ausschreibungen zu halten.

2. Änderungen der Betriebskostenverordnung

2.1. Endet die derzeitige Regelung zur betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit für alle Anlagen am 30.06.2024?

Die Übergangsfrist bis zum 30.06.2024 gilt für die Umlage von Betriebskosten für alle Anlagen, die vor dem 01.12.2021 errichtet wurden. Für Anlagen, die erst nach dem 01.12.2021 errichtet worden sind, entfällt die Umlagefähigkeit nach der derzeitig beschlossenen Regelung schon ab dem 01.12.2021 vollständig, d.h. es dürfen noch nicht einmal die hierfür anfallenden Strom- oder Wartungsentgelte umgelegt werden. Lediglich für reine glasfaserbasierte Anlagen (FTTH) ist eine Umlage der Stromkosten sowie des sog. Glasfaserbereitstellungsentgelts ("Umlage 2.0") auch über den 30.06.2024 hinaus möglich.

2.2. Bleiben Gestattungsverträge, die sich nach dem geplanten Inkrafttreten des Gesetzes am 01.12.2021 automatisch verlängern (weil sie nicht gekündigt wurden) auch über den 01.12.2021 hinaus bis zum 30.06.2024 umlagefähig?

Ja, es kommt nicht auf das Verlängerungsdatum, sondern darauf an, wann die jeweilige Anlage, auf die sich der Gestattungsvertrag bezieht, errichtet wurde.

2.3. Können nach dem 01.12.2021 noch sammelinkassierte Gestattungsverträge abgeschlossen werden?

Ja, jedoch nur, sofern sich die Verträge auf die Versorgung über eine bis zum 1.12.2021 errichtete Anlage beziehen. Allerdings können die auf dieser Basis zu entrichtenden Entgelte nur bis zum 30.6.2024 umgelegt werden.

2.4. Gilt der Wegfall der Umlagefähigkeit auch für Einzelinkassovereinbarungen mit Mietern, wenn eine Umlage im Mietvertrag vereinbart ist?

Sofern die TV-Versorgung gegenüber den Mietern auf Basis einzelinkassierter Verträge abgerechnet wird, dürfte sich die Frage allenfalls dann stellen, wenn der Vermieter auf ein Sammelinkasso-Modell wechseln möchte. In diesem Fall könnte der Vermieter für am 1.12.2021 bereits errichtete Anlagen bei einem Wechsel auf das Sammelinkasso-Modell und entsprechender Vereinbarung der Umlagefähigkeit im Mietvertrag die laufenden Entgelte für den Breitbandanschluss noch bis zum 30.6.2024 als Betriebskosten umlegen. Unabhängig von der Abrechnung der TV-Versorgung dürfen für am 1.12.2021 bereits errichtete Anlagen die Stromkosten auch weiterhin umgelegt werden. Für ab dem 1.12.2021 errichtete Anlagen gilt dies nur für neu errichtete Glasfaseranlagen, und nur dann, wenn der Mieter seinen TK-Diensteanbieter über seinen Anschluss frei wählen kann.

2.5. Können sich Mieter mittels der neuen Opt-out-Option vor dem 30.06.2024 von der Zahlungspflicht der Umlage befreien?

Nein. Mieter können von der Opt-out-Regelung bei einer Umlage der Versorgungsentgelte über die Betriebskosten erst ab dem 1.7.2024 Gebrauch machen. Das Opt-out-Recht ist aber

ab dem 1.12.2021 anwendbar, wenn die Versorgungsentgelte nicht über die Betriebskosten, sondern z. B. über eine Inklusiv-Kaltmiete abgedeckt werden.

2.6. Brauchen bei Umstellung auf Einzelinkasso Netzbetreiber weiterhin ein Gestattungsrecht nach § 1004 BGB?

Das Gestattungsrecht des Eigentümers besteht unabhängig von der Versorgungsart für jeden Netzanschluss, so dass der jeweilige Netzbetreiber, der ein Netz in den Gebäuden des Eigentümers errichten oder nutzen möchte, eine Gestattung des Eigentümers hierfür benötigt.

2.7. Sollten noch über den 01.07.2024 hinaus laufende Verträge zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern zu Mitte 2024 von Sammelinkasso auf Einzel- bzw. Direktinkasso zwischen Netzbetreibern und Mietern umgestellt werden?

Für die Weiterversorgung der Mieter dürfte vielfach eine Umstellung auf eine einzelinkassierte Versorgung mit dem derzeitigen Netzbetreiber die unkomplizierteste Option sein, sofern der Netzbetreiber dem zustimmt. Sofern im bestehenden Versorgungsvertrag für den Fall des Wegfalls der Umlagefähigkeit keine andere vertragliche Vereinbarung getroffen worden ist, hat das Wohnungsunternehmen allerdings grundsätzlich ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht, von dem es Gebrauch machen kann, aber natürlich nicht muss. Optional besteht für das Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, den Versorger zu wechseln.

Zur Wahrung aller Optionen sollten frühzeitig – spätestens Anfang/Mitte 2022 – Gespräche mit dem derzeitigen Netzbetreiber über etwaige Vertragsanpassungen bzw. Versorgungsmodelle nach dem 30.06.2024 und gegebenenfalls auch parallele Gespräche mit anderen in Betracht kommenden Netzbetreibern aufgenommen werden. Etwaige Änderungen für Mieter sollten frühzeitig kommuniziert werden. Dies gilt besonders, wenn sich aufgrund der gesetzlichen Zwangsumstellung auf Einzelverträge und damit verbundenen schlechteren Kalkulationsgrundlagen der Netzbetreiber höhere Direktentgelte als die bisherigen Sammelinkassoentgelte ergeben.

Für die Umstellung auf ein Einzelinkasso-Modell sind noch zahlreiche Detailfragen, insbesondere mietvertragliche und technische Konsequenzen, in Prüfung und werden später detaillierter kommuniziert.

2.8. Wie ist eine Umstellung auf Einzelinkasso bei wohnungsverbundenen Netzbetreibern zu sehen, da der Vorlieferant ja auch direkt versorgen könnte?

Bei einer Versorgung durch wohnungsverbundene Netzbetreiber empfiehlt es sich erst recht, frühzeitig alle künftigen Versorgungsoptionen zu prüfen und auf dieser Basis ein Versorgungskonzept für den Zeitraum ab dem 30.06.2024 zu entwickeln.

2.9. Könnten Mieter mietvertraglich die Fortführung der Versorgung per Umlage verlangen?

Grundsätzlich nein. Allerdings hängt eine Antwort im Einzelfall von konkreten Formulierungen im Mietvertrag ab. So könnten sich ggf. aus früheren Formulierungen in sehr alten Mietverträgen zusätzliche Aspekte ergeben. Hier wäre im Einzelfall zu prüfen, ob eine Fortführung der Umlageabrechnung ggf. unter "sonstige Betriebskosten" mietvertraglich notwendig bzw. möglich wäre. So dürfte ein Umgehungstatbestand bei einer Fortführung unter "sonstige Betriebskosten" dann nicht gegeben sein, wenn beide Vertragspartner das wollen bzw. Mieter dies ausdrücklich wünschen. Ein Sonderfall ist allerdings bei Sozialmieter gegeben, deren Mieten im Rahmen der Kosten der Unterkunft gezahlt werden. Bei allen Individualvereinbarungen mit Mietern – seien es Inklusivmieten oder auch die Vereinbarung, dass Versorgungsentgelte als sonstige Betriebskosten umgelegt werden, gilt allerdings das Opt-out-Recht des Mieters, d.h. dieser kann die jeweilige Versorgung dem Vermieter gegenüber kündigen, wenn der Mietvertrag mindestens 24 Monate besteht.

2.10. Könnten Mieter mietvertraglich eine kostenlose Versorgung verlangen?

Grundsätzlich nein – es gibt grundsätzlich keine kostenlose Versorgungspflicht des Vermieters. Sofern mietvertraglich vereinbart ist, dass die Wohnung z. B. über einen Kabelanschluss verfügt, kann mit guten Gründen die Auffassung vertreten werden, dass dies keine Pflicht für den Vermieter begründet, die Kosten für den Anschluss auch zu tragen – für die Nutzung des vorhandenen Anschlusses kann auch ein Einzelvertrag direkt mit dem Anbieter erfolgen. Allerdings hängt eine Antwort im Einzelfall von konkreten Formulierungen im Mietvertrag ab. So könnten sich ggf. aus früheren Formulierungen in sehr alten Mietverträgen zusätzliche Aspekte für eine Versorgungspflicht ergeben. In diesem Fall wäre auch im Einzelfall zu prüfen, ob eine Störung der Geschäftsgrundlage im Mietvertrag besteht, die zu einem Anpassungsrecht für den Mietvertrag führen könnte.

3. Sonderkündigung

3.1. Für welche Verträge gilt das Sonderkündigungsrecht?

Das Sonderkündigungsrecht gilt für alle Bezugsverträge über die Belieferung von Gebäuden oder die Wohnungen in den Gebäuden mit Telekommunikationsdiensten. Es gilt damit – bei Vorliegen der weiteren Tatbestandsvoraussetzungen – grundsätzlich für alle Verträge, die der jeweilige Bestandshalter selbst mit einem Netzbetreiber über die sammelinkassierte Bereitstellung von TV-Signalen für das Gebäude oder auch für die WE im Gebäude abgeschlossen hat. Wie die am 20.05.2021 angenommene Gesetzesänderung des Bundestages klarstellt – in der das vorher verwendete Wort „Gestattungsverträge" durch „Bezugsverträge" ersetzt wurde –, dürfte das Sonderkündigungsrecht auch für die Signallieferungsverträge gelten, die die Betreiber der (NE4-)Inhausnetze mit einem (NE3-)Signallieferanten abgeschlossen haben. Dies dürfte erst recht dann der Fall sein, wenn der jeweilige Betreiber der Inhausnetze ein mit dem Wohnungsunternehmen verbundenes Unternehmen ist, das sich um die TV-Versorgung der Bestände des Wohnungsunternehmens kümmert.

Zur Vermeidung etwaiger Auseinandersetzungen und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit über die Wirksamkeit einer Kündigung sollte insbesondere bei Geschäftsmodellen, die vom klassischen Modell der Fremdversorgung abweichen, eine

Einzelfall-Prüfung der vertraglichen Regelungen erfolgen und auch frühzeitig mit dem Netzbetreiber über das Sonderkündigungsrecht gesprochen werden.

3.2. Geht das Netzeigentum zum Kündigungstermin automatisch auf das Wohnungsunternehmen über?

Nein – die Kündigung lässt das Netzeigentum grundsätzlich unberührt. Insofern kommt es maßgeblich darauf an, welche Regelungen zum Netzeigentum nach Vertragsende im (sonder-)gekündigten Vertrag bestehen. Sollte der Netzbetreiber weiterhin Eigentümer der Netze bleiben, ist für eine Weiterversorgung in jedem Fall auch das Gestattungsrecht des Eigentümers nach § 1004 BGB zu beachten.

3.3. Welche Wirkungen hat die einschränkende Formulierung "… soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben …"

Ältere Verträge beinhalten idR keine hinreichend konkrete Regelung für den Fall des Wegfalls oder der Änderung der Umlagefähigkeit, da in der Vergangenheit kein Vertragspartner mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit gerechnet hat. Auch das Vorhandensein einer generellen salvatorischen Klausel im Vertrag stellt keine spezifische Regelung für den Wegfall der Umlagefähigkeit dar und schränkt das Sonderkündigungsrecht nicht ein. Für das Gros der Verträge dürfte sich daher aus der Gesetzesformulierung keine Einschränkung des Sonderkündigungsrechts ergeben.

Demgegenüber gibt es auch einige neuere Verträge, in denen die Parteien auf Basis der (rechtlich unverbindlichen) politischen Überlegungen über eine Änderung der Umlagefähigkeit bereits eine mögliche Abschaffung oder Modifikation der Umlagefähigkeit berücksichtigt haben. Aus der Formulierung „soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben" lässt sich schließen, dass die Parteien für einen Ausschluss des Sonderkündigungsrechts nicht nur abstrakt den Wegfall der Umlagefähigkeit im Vertrag angesprochen, sondern auch eine Rechtsfolge hieran geknüpft haben müssen. Je konkreter die vertragliche Regelung und vor allem die von den Parteien vereinbarte Rechtsfolge im Fall des Wegfalls der Umlagefähigkeit ist, desto eher dürfte eine Vereinbarung der Parteien vorliegen, die die Sonderkündigungsoption gesetzlich ausschließt. Wie bereits in der Antwort auf Frage 3.1 ausgeführt empfiehlt es sich auch in diesem Zusammenhang, die jeweilige vertragliche Formulierung frühzeitig individuell zu prüfen.

3.4. Müssen Wohnungsunternehmen oder Netzbetreiber einander Schadensersatz leisten?

Grundsätzlich nein – das gesetzliche Sonderkündigungsrecht ist entschädigungslos ausgestaltet, wobei natürlich auch hier zu prüfen sein wird, ob im Vertrag der Parteien etwas anderes vereinbart ist.

3.5 Ist das Sonderkündigungsrecht nicht eine verfassungswidrige Enteignung der Netzbetreiber?

Die Auswirkungen des Sonderkündigungsrechts auf den jeweiligen Business Case des Netzbetreibers lassen sich nur im Einzelfall bewerten. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen,

dass das Sonderkündigungsrecht weder zu einem Eigentumsübergang an den Netzen führt, noch dass es dem Netzbetreiber die Chance nimmt, nach Ausübung des Sonderkündigungsrechts das Objekt auch weiterhin auf anderer vertraglicher Basis mit dem Eigentümer zu versorgen.

4. Opt-out-Option

4.1. Wann greift das Opt-out-Recht eines Mieters?

Grundsätzlich gilt das Opt-out-Recht des Mieters bereits ab dem Inkrafttreten des Gesetzes (geplant am 01.12.2021). Voraussetzung für eine Ausübung des Opt-out-Rechts ist es ab dann, dass das Miet-/Pachtverhältnis mindestens 24 Monate besteht, und dass im Rahmen des Miet-/Pachtvertrages a) Telekommunikationsdienste zur Verfügung gestellt oder b) Kosten für Telekommunikationsdienste in Rechnung gestellt werden.

Erfolgt die Berechnung der Kosten für die zur Verfügung gestellten Telekommunikationsdienste – wie es bei der TV-Versorgung vielfach der Fall ist – gegenüber dem Mieter über die Betriebskosten, darf der Mieter das Opt-out-Recht erstmals ab dem 01.07.2024, also erst nach dem Wegfall der Umlagefähigkeit ausüben.

4.2. Inwiefern ist ein Opt-out für Telekommunikationsdienste bei Inklusivmieten möglich?

Das Opt-out-Recht betrifft generell alle Abrechnungsarten für Telekommunikationsdienste, die im Zusammenhang mit dem Miet-/Pachtvertrag erbracht oder abgerechnet werden. Es gilt damit für Inklusivmieten, in denen ein TV- oder auch Internet-/Telefonanschluss inkludiert ist ebenso wie für separate Leistungen und Entgelte, die nicht ausschließlich direkt von einem Telekommunikationsdiensteanbieter dem Mieter gegenüber erbracht und abgerechnet werden, sondern bei denen der Vermieter in die Versorgung einbezogen ist. Sofern der Vermieter dem Mieter z. B. . separat zur Miete berechnete Entgelte für Telekommunikationsdienste in Rechnung stellt, kann der Mieter aus der Leistung und den abgerechneten Entgelten gegenüber dem Vermieter optieren. Bei Ausübung des Opt-outs bei einer Inklusivmiete könnte sich ein Anspruch auf eine Mietreduzierung ergeben, wobei sich die genaue Berechnung in der Praxis schwierig gestalten dürfte. Hier ist der jeweilige Einzelfall zu prüfen.

4.3. Haben Mieter auch ein Opt-out-Recht in Bezug auf eine TV-Versorgung über eine eigene Sammelempfangsanlage des Wohnungsunternehmens?

Ja. Sofern die Entgelte für die TV-Versorgung dem Mieter als Betriebskosten in Rechnung gestellt werden, darf dieses Recht allerdings bis zum Auslaufen der derzeitigen Umlageregelung am 30.06.2024 nicht ausgeübt werden.

5. Modernisierungsumlage

5.1. Welche Voraussetzungen sind an die Finanzierung von Glasfaserinvestitioen mittels Modernisierungsumlage geknüpft?

In das BGB wird der erstmalige Anschluss der Mietsache mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität als weiteres Merkmal einer umlagefähigen Modernisierungsmaßnahme eingefügt. Damit gelten neben den üblichen gesetzlichen Anforderungen an die Modernisierungsumlage zusätzlich folgende Voraussetzungen: a) Das Zuführungsnetz erlaubt technisch eine Verbindungsgeschwindigkeit von mindestens einem Gigabit/Sekunde (damit z. B. Ausschluss von reinen Kupferdoppeladernetzen der Telekom), b) Gewährleistung einer freien Anbieterwahl durch Mieter und c) keine laufende oder schon erfolgte Umlage der Errichtungskosten im Wege des Glasfaserbereitstellungsentgelts ("Umlage 2.0").

6. Glasfaserbereitstellungsentgelt ("Umlage 2.0")

6.1. Die Umlage 2.0 setzt ein erstmalig vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehendes Gebäudenetz voraus. Sind Bestandteile der Netzebene 5 (z. b. hinter dem Medienverteiler aus Koax und Cat bestehend) dennoch umlagefähig?

Nein, nach einer – allerdings vorläufigen – Einschätzung sind nur alle aus Glasfaser bestehenden Strukturen in einem Gebäude bis zum Anschluss in der Wohnung (Medienverteiler oder Glasfaseranschlussdose) umlagefähig. Infrastrukturen, mit denen die Signale innerhalb der Wohnung verteilt werden, sind demgegenüber voraussichtlich nicht umlagefähig, zumal sie in der Regel auch nicht aus Glasfaserkomponenten bestehen. Diese und andere mit der Umlage 2.0 zusammenhängende Fragen können derzeit aber noch nicht final beantwortet werden.

6.2. Die Umlage 2.0 setzt den Anschluss des neuen Glasfasernetzes an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität voraus. Stellt ein koaxiales Zuführungsnetz eines Kabelnetzbetreibers ein solches Netz dar?

Welche Netze außerhalb von Glasfasernetzen als Netze mit sehr hoher Kapazität gelten, ist unklar. Aus Sicht der Kabelnetzbetreiber fallen auch moderne koaxiale bzw. HFC-Zuführungsnetze (hybride Glasfaser-/Koaxnetze mit DOCSIS 3.1) unter den Begriff eines Netzes mit sehr hoher Kapazität. Wohnungsunternehmen sollten dies allerdings vorab prüfen und vor etwaigen Investitionen vom Kabelnetzbetreiber auch eine verbindliche Bestätigung anfordern, dass das Zuführungsnetz den Anforderungen an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität entspricht. Dagegen dürften reine Kupferdoppeladernetze der Telekom keine Netze mit sehr hoher Kapazität sein, da über diese selbst bei Einsatz von Super-Vectoring derzeit nur Bandbreiten von max. 250 mbit/s im Downstream und 40 mbit/s im Upstream verfügbar sind.

6.3. Die Umlage 2.0 setzt die freie Dienste-Wahl des Mieters voraus. Was bedeutet das?

Der Gesetzesbegriff ist leider unbestimmt und beinhaltet weder die Einschränkung auf alle tatsächlich verfügbaren Anbieter noch eine Beschreibung, ob es sich um die freie Dienstewahl zwischen allen am Haus anliegenden Diensteanbietern handeln muss, ob der Netzbetreiber, der das Glasfaserbereitstellungsentgelt erhält, anderen Diensteanbieter auch andere Open Access-Zugangsprodukte wie z. B. Bitstream Access anbieten muss, und mit welchen Diensteanbietern der Glasfasernetzbetreiber solche Zugangsverträge abgeschlossen haben muss. In jedem Fall sollten die jeweiligen Betreiber des Zuführungsnetzes einen freien Zugang auf ihre Netze im Sinne eines Open Access vertraglich garantieren.

6.4. Kann ein Netzbetreiber, der ein glasfaserbasiertes Gebäudenetz realisiert, vom Wohnungsunternehmen verlangen, die Umlage 2.0 über die Betriebskosten abzurechnen?

Nein. Das Glasfaserbereitstellungsentgelt ist nur eine Option, aber keine Pflicht für das Wohnungsunternehmen. Das Wohnungsunternehmen kann mit dem Glasfasernetzbetreiber auch vereinbaren, dass dieser das Netz auf eigene Kosten errichtet und es über die von ihm erbrachten Dienste und die Netznutzung durch Dritte refinanziert. Im Falle eines etwaigen Wohnungsstichs in einzelne Wohnungen durch den Netzbetreiber kommt die Umlage 2.0 betriebskostenrechtlich ohnehin nicht in Betracht, da dann nicht alle Wohnungen im Gebäude mit dem Glasfasernetz erschlossen sind.

6.5. Im Regelfall ist die Umlage 2.0 auf fünf Jahre á 60 EUR pro Jahr begrenzt. Was ist bei höheren Kosten zu beachten?

Die Umlagefrist kann maximal auf neun Jahre á 60 EUR verlängert werden. Bei Gesamtkosten von mehr als 300 EUR pro WE muss der Betreiber die höheren Kosten gegenüber dem Eigentümer detailliert begründen. Der Gebäudeeigentümer muss als Umlagevoraussetzung höherer Gesamtkosten als 300 EUR insgesamt im Regelfall sofern möglich drei Angebote einholen und das wirtschaftlichste auswählen. Auch zu diesen Fragen wird es in der Praxis noch viel Klärungsbedarf geben, so dass Eigentümer gut beraten sind, vor Abschluss eines Vertrags über ein Glasfaserbereitstellungsentgelt auch sorgsam zu prüfen, ob es tatsächlich auf die Mieter umlagefähig sein wird und ggf. auch Freistellungen oder Alternativen zum Glasfaserbereitstellungsentgelt mit dem Netzbetreiber zu regeln, sofern eine Umlagefähigkeit nicht möglich ist.

6.6. Was muss das Wohnungsunternehmen nach Ablauf der Umlage 2.0 beachten? Ist die Umlage für Investoren grundsätzlich attraktiv?

Dem Gebäudeeigentümer obliegt nach Ende des Umlagezeitraumes weiterhin eine zeitlich unbefristete Betriebsführungspflicht für das Netz sowie die Pflicht, für einen unentgeltlichen Zugang für Dritte zu sorgen, ohne dass er hierfür (außer Strom) entsprechende Betriebskosten weiterberechnen kann. Diese Verpflichtungen kann der Gebäudeeigentümer auch an einen Dritten (z. B. einen Netzbetreiber oder auch Netzadministrator) auslagern; etwaige vom Dritten hierfür in Rechnung gestellte Entgelte kann der Gebäudeeigentümer aber nicht auf die Mieter umlegen. Inwiefern die Betriebsführungspflicht auch die Übernahme etwaiger Instandsetzungskosten einschließt, ist – wie zahlreiche weitere Sachverhalte – nicht eindeutig.

Insgesamt handelt es sich bei dem Glasfaserbereitstellungsentgelt auch aufgrund der hohen finanziellen und zeitlichen Restriktionen um ein Instrument, das eher mit Vorsicht zu betrachten ist. Es könnte ggf. dann eine Option sein, wenn der Netzbetreiber ohne eine entsprechende Umlage kein Netz errichten will, der Gebäudeeigentümer ein großes Interesse daran hat, ein möglichst Open Access-fähiges Glasfasernetz in seinen Beständen zu haben, oder eine Modernisierungsumlage oder andere Möglichkeiten nicht in Betracht kommen. Die Umlage 2.0 eröffnet dem Gebäudeeigentümer zwar für einen befristeten Zeitraum eine Full-Service-Option durch einen Dritten, jedoch mit unklaren Perspektiven für den Zeitraum danach. Zudem wird jeder Mieter – wie allerdings bei der Mod-Umlage auch – verpflichtet, die Installationskosten für das Netz anteilig zu bezahlen, auch wenn der jeweilige Mieter keinen Glasfaseranschluss nutzt.

7. Mitnutzung von Infrastrukturen und Entgeltregelung

7.1. Muss ein Gebäudeeigentümer den Anschluss seines Gebäudes dulden?

Grundsätzlich ja. Die Duldungspflicht gilt jedoch künftig nur noch für Netze mit sehr hoher Kapazität. Dies sind Glasfasernetze und ggf. modernste HFC-Netze. Dagegen stellen reine Kupferdoppeladernetze der Telekom kein Netz mit sehr hoher Kapazität dar – für diese dürfte daher zukünftig keine Duldungspflicht des Eigentümers mehr bestehen. Hiervon unbeschadet bleibt eine Duldungspflicht auf Basis bestehender Gestattungsverträge oder Grundstückseigentümererklärungen.

7.2. Wie kommt ein Betreiber/Anbieter weiter vom Anschluss des Gebäudes (idR Keller) in die einzelnen Wohnungen?

Dafür gibt es wie bisher drei Optionen:

a) über einen Gestattungsvertrag/Grundstückseigentümererklärung mit dem Gebäudeeigentümer (Anschluss aller Wohnungen möglich),

b) auf Antrag über eine Mitnutzung von Gebäude-Infrastrukturen, sofern die notwendigen Voraussetzungen vorliegen und eine Einigung mit dem Eigentümer oder Betreiber der Infrastrukturen oder eine entsprechende Entscheidung der Bundesnetzagentur vorliegt (nur Anschluss bzw. Mitnutzung von Netzen für einzelne Wohnungen möglich),

c) über einen Direktanschluss/Wohnungsstich, sofern nach Prüfung eine Mitnutzung vorhandener Infrastrukturen ausscheidet, die notwendigen Zustimmungen des Teilnehmers vorliegen und die konkrete Verlegung auch Eigentums- bzw. Besitzrechte Dritter möglichst gering hält (nur Anschluss einzelner Wohnungen möglich).

7.3. Welche Mitnutzungsentgelte stehen dem Eigentümer oder Betreiber von Gebäudeinfrastrukturen zu?

Grundsätzlich steht es dem Gebäudeeigentümer bzw. mit ihm verbundenen Unternehmen, in deren Eigentum die Inhausnetze stehen, frei, Netznutzungsentgelte in beliebiger Höhe zu vereinbaren. Im Fall einer wirksamen Vereinbarung spielen die gesetzlichen Mitnutzungsentgelte keine Rolle.

Kommt keine Einigung über die Netznutzung zustande, und beantragt der zugangsbegehrende Netzbetreiber die Mitnutzung der vorhandenen Netze, kann die

Bundesnetzagentur im Rahmen eines gerichtsähnlichen Streitbeilegungsverfahren auch die Mitnutzungsentgelte festlegen.

Bei dieser Festlegung gilt bei bestehenden Infrastrukturen/Netzen für das Mitnutzungsentgelt wie bisher eine (investitionsfeindliche) Regelung, nach der nur das Mitnutzungsentgelt auf die zusätzlichen Kosten beschränkt ist, die dem Eigentümer oder Betreiber für die Ermöglichung der Mitnutzung durch einen Dritten entstehen.

Für ab dem 01.12.2021 neu errichtete Netze mit sehr hoher Kapazität bzw. Aufrüstungen vorhandener Netze mit Glasfasern gilt dagegen grundsätzlich eine investitionsfreundliche Entgeltregelung. Gemäß dem Kostendeckungsprinzip sind hier auch beim von der Bundesnetzagentur festgelegten Zugangsentgelt neben den zusätzlichen Kosten auch die Auswirkungen auf den Geschäftsplan und getätigte Investitionen sowie deren Verzinsung angemessen zu berücksichtigen.

Allerdings sollen Wohnungsunternehmen und alle mit ihnen verbundene Unternehmen bzw. Netzbetreiber von dieser Regelung ausgeschlossen bleiben. Für sie soll auch hier nur der für bestehende Infrastrukturen vorgesehene Entgeltmaßstab der Begrenzung auf die zusätzlichen Kosten gelten. Der GdW hält diese Regelung als Verstoß gegen das Willkürverbot für verfassungswidrig und hat erreicht, dass der Bundesrat in einer Entschließung die Bundesregierung zu einer Änderung auffordert. Dennoch wird das Gesetz voraussichtlich ohne diese Änderung veröffentlicht.

Grundsätzlich gilt auch für neu errichtete Netze ferner wie bisher: Hat ein Anbieter die von ihm genutzte Infrastruktur mitfinanziert, kann er die Infrastruktur kostenfrei beanspruchen.